

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

# Dipl.-Ing. Michael Klemann

Architekt AKS

Sachverständiger für die Bewertung

bebauter und unbebauter Grundstücke



Amtsgericht Homburg  
Zweibrücker Straße 24  
66424 Homburg

DIPL.-ING. M. KLEMMANN  
ARCHITEKT AKS  
BLIEGGALSTRASSE 24  
66424 BLIESKASTEL  
TEL: 06842 / 930 320  
FAX: 06842 / 930 321  
INFO@KLEMMANN-ARCHITEKT.DE  
WWW.KLEMMANN-ARCHITEKT.DE

Datum: 12.06.2026

Az.: 2 K 32/25



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit

**2 Werkhallen und einem Bürogebäude bebaute Grundstück  
in 66450 Bexbach, Saarpfalz-Park 112**

| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |
|-------------|-------|-----------|
| Oberbexbach | 6846  | 1         |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück |
| Oberbexbach | 3     | 540/155   |

Objekt:

Baujahr ca. 2014;  
Halle 1 ca. 245 qm Nutzungsfläche;  
Halle 2 ca. 264 qm Nutzungsfläche;  
Bürogebäude ca. 152 qm Nutzungsfläche;  
Grundstück ca. 1.355 qm

### Der Verkehrswert des Grundstücks

wurde zum Stichtag

17.04.2026 ermittelt mit rd.

**563.000,- €**

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 6 Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                                     | Seite     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                               | <b>4</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                            | 4         |
| 1.2      | Angaben zum Auftraggeber .....                                                | 4         |
| 1.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                          | 4         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| 2.1      | Lage .....                                                                    | 5         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....                                                        | 5         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage .....                                                       | 5         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....                                                        | 5         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc.....                                               | 6         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                              | 6         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                         | 7         |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                             | 7         |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht .....                                                        | 8         |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht.....                                                         | 8         |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                             | 8         |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                | 8         |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und weitere Angaben zum Objekt ..... | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                        | <b>9</b>  |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                   | 9         |
| 3.2      | Bürogebäude.....                                                              | 9         |
| 3.3      | Halle 1 .....                                                                 | 9         |
| 3.4      | Halle 2 .....                                                                 | 10        |
| 3.5      | Außenanlagen.....                                                             | 10        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                      | <b>11</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten.....                                                         | 11        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 11        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung .....                                                     | 12        |
| 4.3.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                | 12        |
| 4.4      | Ertragswertermittlung .....                                                   | 13        |
| 4.4.1    | Ertragswertberechnung.....                                                    | 13        |
| 4.4.2    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                   | 14        |
| 4.5      | Sachwertermittlung .....                                                      | 17        |
| 4.5.1    | Sachwertberechnung .....                                                      | 17        |
| 4.5.2    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                      | 18        |
| 4.6      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....                      | 22        |
| 4.6.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                                    | 22        |
| 4.6.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                            | 22        |
| 4.6.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                               | 22        |

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                        | 22        |
| 4.6.5    | Verkehrswert .....                                               | 23        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>24</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 24        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 25        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 25        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>26</b> |

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit 2 Werkhallen und einem Bürogebäude              |
| Objektadresse:             | Saarpfalz-Park 112<br>66450 Bexbach                                    |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Oberbexbach, Blatt 6846, lfd. Nr. 1                      |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Oberbexbach, Flur 3, Flurstück 540/155, 1.355 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Homburg<br>Zweibrücker Straße 24<br>66424 Homburg |
|               | Auftrag vom 04.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)         |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wertermittlungstichtag:                                 | 17.04.2026 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 09.04.2026 (Tag der 1. Ortsbesichtigung);<br>17.04.2026 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | An beiden Ortsterminen war das Objekt nicht zugänglich und konnte nur von außen besichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Herr Klemann, Sachverständiger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.03.2026</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.03.2026</li><li>• Auskunft aus Baulastenverzeichnis vom 01.04.2026</li><li>• Akteneinsicht am 31.03.2026 UBA Saarpfalz-Kreis</li><li>• Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 13.03.2026</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland</li><li>• Bodenrichtwertkarte 2024 für den Saarpfalz-Kreis</li></ul> |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Saarland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kreis:                                 | Saarpfalz-Kreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Bexbach (ca. 17.800 Einwohner);<br>Stadtteil Oberbexbach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Homburg (ca. 9 km entfernt)<br>Neunkirchen (ca. 10 km entfernt);<br>Zweibrücken (ca. 20 km entfernt);<br>St. Ingbert (ca. 26 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Saarbrücken (ca. 37 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 423 (ca. 3 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 6 (ca. 4,5 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Bexbach (ca. 3 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Saarbrücken-Ensheim (ca. 28 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | Ortsrand;<br>die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt;<br>Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt;<br>gute Gewerbelage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | gewerbliche Nutzung;<br>offene, 1- bis 2-geschossige Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beeinträchtigungen:                                           | Gewerbe;<br>Straßenverkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Topografie:                                                   | eben                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>mittlere Breite:</u><br>ca. 35 m<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 40 m |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.355 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Gemeindestraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr                                                                                                                                                                                                                                      |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut;<br>Gehwege vorhanden;<br>öffentliche Parkbuchten vorhanden                                                                                                                                                                                                         |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom;<br>Wasser;<br>Gas;<br>Kanalanschluss;<br>Telefonanschluss                                                                                                                                                                                                                   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, teilweise aufgefüllter Baugrund                                                                                                                                                                                                                                       |
| Altlasten:                                                  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.03.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster derzeit nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.                                                                                                                                            |
| Hochwasser:                                                 | Gefahr von Hochwasser besteht nicht.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.03.2026 vor.<br>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Oberbexbach, Blatt 6846, folgende Eintragungen: |
|                                       | lfd. Nr. 1: Hochspannungsleitungsrecht; Pfalzwerke AG                                                                                                                                  |
|                                       | lfd. Nr. 2: Abwasserkanalrecht; Abwasserzweckverband Höcherberg / Ost                                                                                                                  |
|                                       | lfd. Nr. 3: Hochspannungsleitungsrecht, Pfalzwerke AG                                                                                                                                  |
|                                       | lfd. Nr. 4: Hochspannungsleitungsrecht, Pfalzwerke AG;                                                                                                                                 |
|                                       | lfd. Nr. 5: Kabelrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 694/3 und 694/4                                                                                                |
|                                       | lfd. Nr. 6: Kabelrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 701/6 und 701/7                                                                                                |

lfd. Nr. 7: Kabelrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 699/6 und 699/7

lfd. Nr. 8: 20-kV-Elektroleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1870/2 der Gemarkung Jägersburg

lfd. Nr. 9: 20-kV-Elektroleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1870/3 der Gemarkung Jägersburg

lfd. Nr. 10: 20-kV-Elektroleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1870/4 der Gemarkung Jägersburg

lfd. Nr. 11: 20-kV-Elektroleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1873/1 der Gemarkung Jägersburg

lfd. Nr. 12: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Errichtungs- und Betriebsverbot einer eigenständigen, dezentralen Wärmeversorgung mit fossilen Brennstoffen für Saarpfalz-Park Bexbach GmbH Projektgesellschaft für Wohnen und Gewerbe, Bexbach

lfd. Nr. 13: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Baubeschränkung für Saarpfalz-Park Bexbach GmbH Projektgesellschaft für Wohnen und Gewerbe, Bexbach

lfd. Nr. 14: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Kanalleitungs- und Leitungsrecht, Betretungs- und Aufgrabungsrecht zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Reparatur für saarpfalz-Park Bexbach GmbH Projektgesellschaft für Wohnen und Gewerbe, Bexbach

lfd. Nr. 15: Rückauflassungsvormerkung für Saarpfalz-Park Bexbach GmbH

lfd. Nr. 17: Zwangsversteigerung ist angeordnet

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.03.2026 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Bexbach ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung wurde bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Saarpfalz-Kreises eingesehen. Soweit von außen ersichtlich, konnten keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und weitere Angaben zum Objekt

- Das Grundstück ist mit 2 Werkhallen und einem Bürogebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
- Miet- oder Pachtverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor. Nach der Beschilderung des Objektes sind mehrere Firmen in dem Objekt ansässig.
- Die Bestellung einer Verwalterin/ eines Verwalters ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Das Objekt wird ausschließlich gewerblich genutzt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht im Gutachten enthalten sind, konnten vom Sachverständigen nicht festgestellt werden.
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Bürogebäude

Bürogebäude;

zweigeschossig;

Baujahr: ca. 2014;

Bauart: Stahlskelettbauweise;

Decken: Stahlbeton;

Außenwände: wärmeisolierte Metallsandwichpaneel;

Dachform: Flachdach;

Dachkonstruktion: Stahlkonstruktion mit Trapezblech, Wärmedämmung und Dachabdichtungsbahn

Bodenaufbau: Stahlbetonbodenplatte mit 15 cm Fußbodenaufbau;

Eingangstür: Aluminium mit Isolierverglasung;

Innenwände: Leichtbauweise

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung und außenliegenden Raffstore;

Heizung: Gaszentralheizung

Klimaanlage: (teilweise) vorhanden;

Videoüberwachung außen

Zustand: Der bauliche Zustand ist gut.

Es sind von außen keine wesentlichen Bauschäden/ -mängel ersichtlich.

Raumaufteilung:

EG: Empfang, 2 Büroräume, 2 WC-Räume, 1 Kopierraum, 1 Aufenthaltsraum, 1 Umkleide mit Dusche und WC, Hausanschlussraum

OG: 1 Büroraum, 1 Besprechungsraum, 1 Abstellraum, 1 WC-Raum Büroräume, WC, Galerie

#### 3.3 Halle 1

Werkhalle;

eingeschossig;

Baujahr: ca. 2014;

Bauart: Stahlskelettbauweise;

Außenwände: wärmeisolierte Metallsandwichpaneel;

Dachform: flach geneigtes Satteldach;

Dachkonstruktion: Stahlkonstruktion mit wärmeisolierten Metallsandwichpaneel;

Bodenaufbau: Stahlbeton mit Wärmedämmung unter der Bodenplatte;

Eingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung;

Tore: 2 Sektionaltore mit Lichtausschnitt;

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung;

Besondere Einrichtungen: Kranbahn;

Heizung: Hallenheizung;

Videoüberwachung außen

Zustand: Der bauliche Zustand ist gut.

Es sind von außen keine wesentlichen Bauschäden/ -mängel ersichtlich.

### 3.4 Halle 2

Werkhalle;  
eingeschossig;  
Baujahr: ca. 2014;  
Bauart: Stahlskelettbauweise;  
Außenwände: wärmegeämmte Metallsandwichpaneel;  
Dachform: flach geneigtes Satteldach;  
Dachkonstruktion: Stahlkonstruktion mit wärmegeämmten Metallsandwichpaneel;  
Bodenaufbau: Stahlbeton mit Wärmedämmung unter der Bodenplatte;  
Eingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Tore: 1 Sektionaltor mit Lichtausschnitt;  
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Besondere Einrichtungen: keine ersichtlich;  
Heizung: Hallenheizung;  
Videoüberwachung außen  
Zustand: Der bauliche Zustand ist gut.  
Es sind von außen keine wesentlichen Bauschäden/ -mängel ersichtlich.

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;  
Befestigte Flächen;  
Stützmauer, Einfriedung (Zaun);  
Grünanlagen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit 2 Werkhallen und einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 66450 Bexbach, Saarpfalz-Park 112 zum Wertermittlungstichtag 17.04.2026 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

|             |       |           |          |
|-------------|-------|-----------|----------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |          |
| Oberbexbach | 6846  | 1         |          |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück | Fläche   |
| Oberbexbach | 3     | 540/155   | 1.355 m² |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **40,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

#### Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung   | = | GE (Gewerbegebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe       |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                      |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 17.04.2026           |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land       |
| Art der baulichen Nutzung   | = | GE (Gewerbegebiet)   |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                 |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 1.355 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                              | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>40,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 17.04.2026           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                    |                    |                                |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|----|
| Lage                                                                                | mittlere Lage      | mittlere Lage      | × 1,000                        |    |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | GE (Gewerbegebiet) | GE (Gewerbegebiet) | × 1,000                        |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                    |                    | = 40,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe       | 1.355              | × 1,000                        |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land     | baureifes Land     | × 1,000                        |    |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich         | Eckgrundstück      | × 1,100                        | E1 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                    |                    | = <b>44,00 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>44,00 €/m<sup>2</sup></b>                 |             |
| Fläche                                                     | × | 1.355 m <sup>2</sup>                         |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | <b>59.620,00 €</b><br><b>rd. 59.600,00 €</b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2026 insgesamt **59.600,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Eckgrundstück

Auf Grund der Ecklage (bessere Erschließung und Nutzbarkeit des Grundstücks, bessere Sichtbarkeit) wird der Bodenrichtwert um +10% angepasst.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage |                |                  | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stk.))            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Bürogebäude        | 1           | Büro         | 152,13         |                  | 8,00                                  | 1.217,04         | 14.604,48       |
| Halle 1            | 2           | Werkhalle    | 245,03         |                  | 5,00                                  | 1.225,15         | 14.701,80       |
| Halle 2            | 3           | Werkhalle    | 264,57         |                  | 5,00                                  | 1.322,85         | 15.874,20       |
| Summe              |             |              | 661,73         | -                |                                       | 3.765,04         | 45.180,48       |

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **45.180,48 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **8.132,49 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 37.047,99 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
6,00 % von 59.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **3.576,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 33.471,99 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)  
bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer **× 14,737**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 493.276,72 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 59.600,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 552.876,72 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **- 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 552.876,72 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 5.960,00 €**

**Ertragswert** **= 546.916,72 €**

**rd. 547.000,00 €**

## 4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürogebäude**

Das (gemäß Bauakte) ca. 2014 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 2014 = 12$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$ ) 48 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2014.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Halle 1**

Das (gemäß Bauakte) ca. 2014 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 2014 = 12$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $40 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$ ) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2014.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Halle 2**

Das (gemäß Bauakte) ca. 2014 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 2014 = 12$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $40 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$ ) 28 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2014.

#### Gewichtung der GND und RND nach dem Rohertrag

| Gebäude     | GND | RND | Jahresrohertrag | Gesamt-Rohertrag | Anteil in % | Anteil GND | Anteil RND |
|-------------|-----|-----|-----------------|------------------|-------------|------------|------------|
| Bürogebäude | 60  | 48  | 14.604,48 €     | 701.015,04 €     | 45,02%      | 27,01      | 21,61      |
| Halle 1     | 40  | 28  | 14.701,80 €     | 411.650,40 €     | 26,44%      | 10,57      | 7,40       |
| Halle 2     | 40  | 28  | 15.874,20 €     | 444.477,60 €     | 28,54%      | 11,42      | 7,99       |
|             |     |     | 45.180,48 €     | 1.557.143,04 €   | 100,00%     | 49,00      | 37,00      |

gewichtete GND / RND

rd.

49

37

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                      | Wertbeeinflussung insg. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Sonstige Rechte und Belastungen                                                                                      | -5.960,00 €             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (10% des Bodenwerts)</li> </ul> | -5.960,00 €             |
| Summe                                                                                                                | -5.960,00 €             |

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Bürogebäude    | Halle 1        | Halle 2        |
|------------------------------------------------------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 1.508 €/m² BGF | 1.068 €/m² BGF | 1.068 €/m² BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                      |   |                |                |                |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 152,13 m²      | 245,03 m²      | 264,57 m²      |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 0,00 €         | 10.000,00 €    | 0,00 €         |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 229.412,04 €   | 271.692,04 €   | 282.560,76 €   |
| Baupreisindex (BPI) 17.04.2026 (2010 = 100)                                  | x | 193,4/100      | 193,4/100      | 193,4/100      |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 443.682,89 €   | 525.452,41 €   | 546.472,51 €   |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000          | 1,000          | 1,000          |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 443.682,89 €   | 525.452,41 €   | 546.472,51 €   |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                   |   |                |                |                |
| • Modell                                                                     |   | linear         | linear         | linear         |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 60 Jahre       | 40 Jahre       | 40 Jahre       |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 48 Jahre       | 28 Jahre       | 28 Jahre       |
| • prozentual                                                                 |   | 20,00 %        | 30,00 %        | 30,00 %        |
| • Faktor                                                                     | x | 0,8            | 0,7            | 0,7            |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | = | 354.946,31 €   | 367.816,69 €   | 382.530,76 €   |

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        | 1.105.293,76 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + 54.750,00 €    |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | = 1.160.043,76 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | + 59.600,00 €    |
| vorläufiger Sachwert                                                  | = 1.219.643,76 € |
| Sachwertfaktor                                                        | x 0,50           |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | - 0,00 €         |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | = 609.821,88 €   |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | - 5.960,00 €     |
| Sachwert                                                              | = 603.861,88 €   |
|                                                                       | rd. 604.000,00 € |

## 4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Bürogebäude

Nutzungsgruppe:

Bürogebäude

Gebäudetyp:

Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                                                                                           | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                       | 0,00                                  | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                                                                                                                       | 0,00                                  | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 3                                                                                                                                       | 1.175,00                              | 50,0                                           | 587,50                                     |
| 4                                                                                                                                       | 1.840,00                              | 50,0                                           | 920,00                                     |
| 5                                                                                                                                       | 2.090,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.507,50<br>gewogener Standard = 3,5<br>(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard) |                                       |                                                |                                            |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

#### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.507,50 €/m² BGF

rd. 1.508,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Halle 1**

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                                                                                           | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                       | 0,00                                  | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                                                                                                                       | 0,00                                  | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 3                                                                                                                                       | 970,00                                | 50,0                                           | 485,00                                     |
| 4                                                                                                                                       | 1.165,00                              | 50,0                                           | 582,50                                     |
| 5                                                                                                                                       | 1.430,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.067,50<br>gewogener Standard = 3,5<br>(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard) |                                       |                                                |                                            |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 1.067,50 €/m² BGF

rd. 1.068,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Halle 2**

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                                                                                           | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                       | 0,00                                  | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                                                                                                                       | 0,00                                  | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 3                                                                                                                                       | 970,00                                | 50,0                                           | 485,00                                     |
| 4                                                                                                                                       | 1.165,00                              | 50,0                                           | 582,50                                     |
| 5                                                                                                                                       | 1.430,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.067,50<br>gewogener Standard = 3,5<br>(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard) |                                       |                                                |                                            |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 1.067,50 €/m² BGF

rd. 1.068,00 €/m² BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Halle 1

| Bezeichnung                                 | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten         | 0,00€                                |
| Besondere Bauteile                          | 0,00€                                |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) |                                      |
| Kranbahn                                    | 10.000,00 €                          |
| Summe                                       | 10.000,00 €                          |

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                          | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Versorgungs- und Entwässerungsanlagen | 8.000,00 €                       |
| Stützmauern, Einfriedungen            | 15.000,00 €                      |
| befestigte Flächen                    | 31.550,00 €                      |
| Grünanlagen und Pflanzungen           | 200,00 €                         |
| Summe                                 | 54.750,00 €                      |

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       |             | Wertbeeinflussung insg. |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Sonstige Rechte und Belastungen                                       |             | -5.960,00 €             |
| • Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs<br>(10% des Bodenwerts) | -5.960,00 € |                         |
| Summe                                                                 |             | -5.960,00 €             |

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **547.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **604.000,00 €**

ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[604.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 547.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } 563.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit 2 Werkhallen und einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 66450 Bexbach, Saarpfalz-Park 112

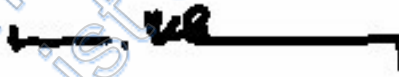
|             |       |           |
|-------------|-------|-----------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |
| Oberbexbach | 6846  | 1         |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück |
| Oberbexbach | 3     | 540/155   |

wird zum Wertermittlungstichtag 17.04.2026 ermittelt mit rd.

**563.000 €**

**in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



**Dipl.-Ing. Michael Klemann**

Architekt AKS  
Sachverständiger für die Bewertung  
Bebauter und unbebauter Grundstücke



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung des Saarlandes

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Bauzahlenberechnung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten

**Anlage 1****Übersichtskarte**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 2****Straßenkarte**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 3****Flurkarte**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4****Fotos**

Werkhalle 1 / Bürogebäude / Werkhalle 2 Strassenansicht



Werkhalle 1 Strassenansicht



Kranbahn Werkhalle 1



Werkhalle 2 Strassenansicht



Werkhalle 2 Rückansicht



Werkhalle 1 Rückansicht

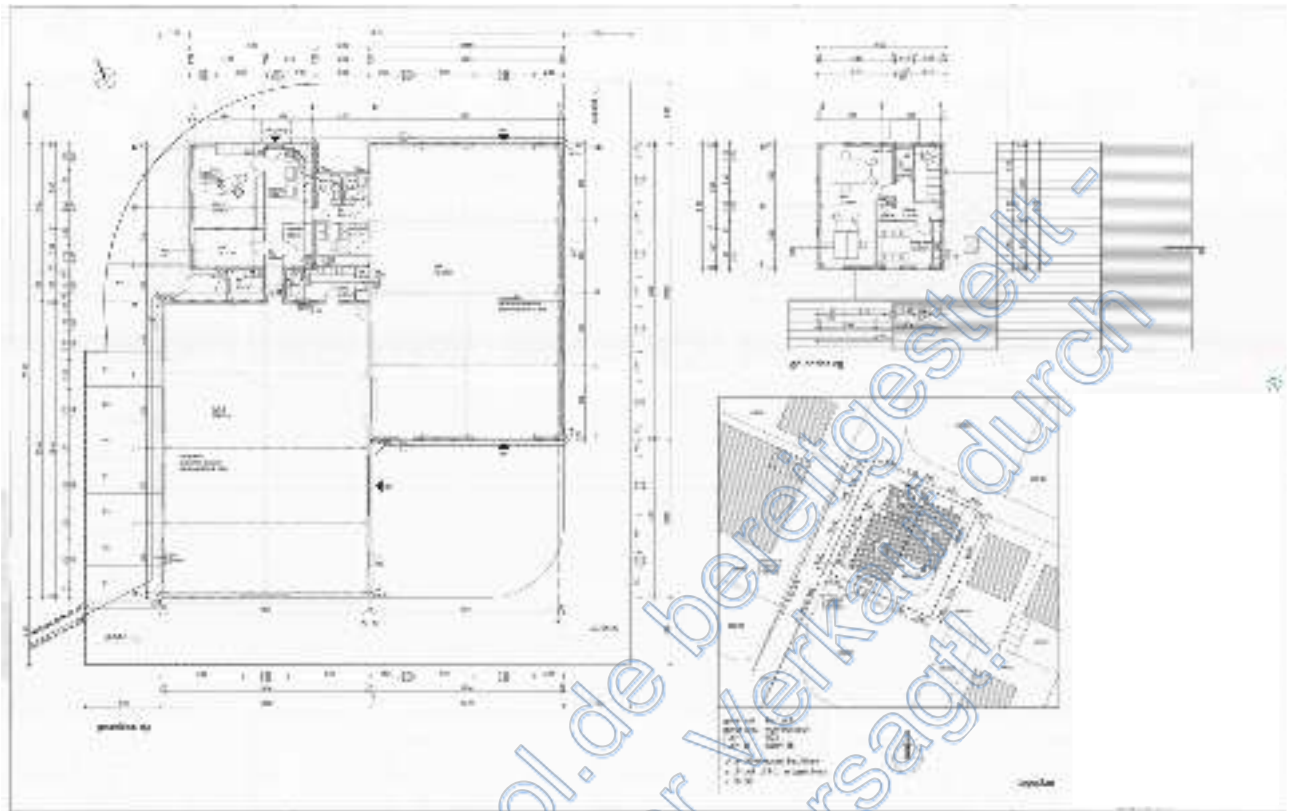
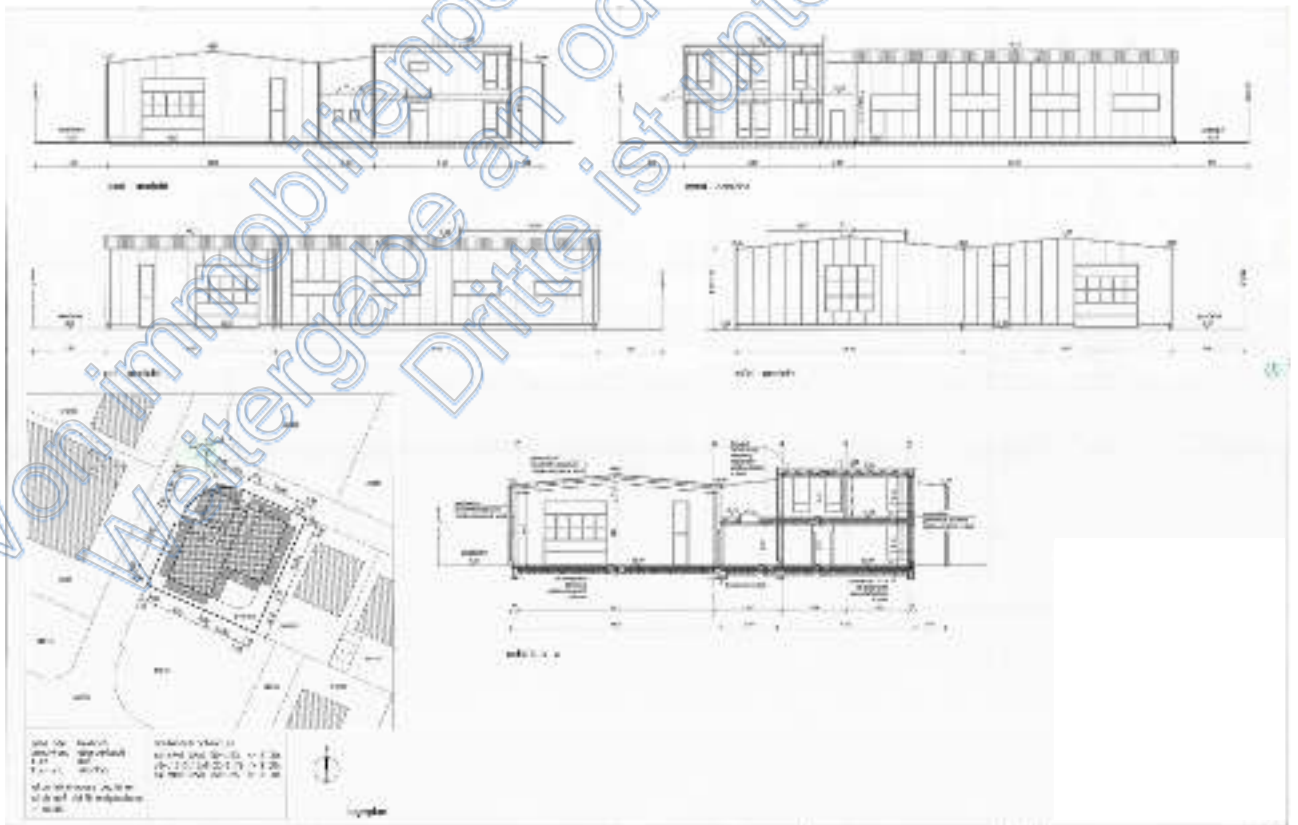


Werkhalle 1 Seitenansicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt

## Anlage 5

## Bauzeichnungen



**Anlage 6****Bauzahlenberechnung****Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)****Bürogebäude**

|              |           |           |         |             |
|--------------|-----------|-----------|---------|-------------|
| Erdgeschoss  | 8,500 m * | 8,500 m   |         |             |
|              | +         | 3,500 m * | 8,500 m |             |
| Erdgeschoss  | +         | 6,000 m * | 2,000 m | = 114,00 qm |
| Obergeschoss | 8,500 m * | 8,500 m   | =       | 72,25 qm    |

|                        |  |  |  |                  |
|------------------------|--|--|--|------------------|
| <b>BGF Bürogebäude</b> |  |  |  | <b>186,25 qm</b> |
|------------------------|--|--|--|------------------|

**Werkhalle 1**

|             |            |          |   |           |
|-------------|------------|----------|---|-----------|
| Erdgeschoss | 13,000 m * | 20,000 m | = | 260,00 qm |
|-------------|------------|----------|---|-----------|

|                        |  |  |  |                  |
|------------------------|--|--|--|------------------|
| <b>BGF Werkhalle 1</b> |  |  |  | <b>260,00 qm</b> |
|------------------------|--|--|--|------------------|

**Werkhalle 2**

|             |            |           |         |             |
|-------------|------------|-----------|---------|-------------|
| Erdgeschoss | 14,000 m * | 20,000 m  |         |             |
|             | -          | 0,150 m * | 9,500 m | = 278,58 qm |

|                        |  |  |  |                  |
|------------------------|--|--|--|------------------|
| <b>BGF Werkhalle 2</b> |  |  |  | <b>278,58 qm</b> |
|------------------------|--|--|--|------------------|

## Zusammenstellung der Nutzungsflächen

### Nutzungsfläche NUF

#### Bürogebäude

##### Erdgeschoss

|                   |   |          |
|-------------------|---|----------|
| Empfang           | = | 11,54 qm |
| Büro 1            | = | 26,04 qm |
| ZBV               | = | 11,73 qm |
| Flur              | = | 6,02 qm  |
| Hausanschlussraum | = | 4,54 qm  |
| WC                | = | 3,30 qm  |
| Umkleide          | = | 6,21 qm  |
| Dusche            | = | 1,99 qm  |
| Kopierer          | = | 5,50 qm  |
| Aufenthalt        | = | 9,71 qm  |
| Flur              | = | 4,03 qm  |
| WC D              | = | 2,84 qm  |
| WC H              | = | 3,20 qm  |

**Erdgeschoss** **96,65 qm**

##### Obergeschoss

|             |   |          |
|-------------|---|----------|
| Galerie     | = | 5,64 qm  |
| Büro        | = | 33,09 qm |
| Besprechung | = | 12,60 qm |
| Abstellraum | = | 1,56 qm  |
| WC          | = | 2,59 qm  |

**Obergeschoss** **55,48 qm**

**Bürogebäude** **152,13 qm**

**Werkhalle 1** **245,03 qm**

**Werkhalle 2** **264,57 qm**

Die Flächen sind aus den Bauantragszeichnungen entnommen.